

## よくある問い合わせ（公拡法の届出等）

**Q 1 土地の所有者とは、登記簿上の所有者のことか？**

A 1 実体上の所有者であり、不動産登記簿上の権利者とはかぎりません。

**Q 2 市街化区域とその他の都市計画区域（市街化調整区域を除く）にまたがった土地を売買する場合、どのような取引面積であれば届出が必要か？**

A 2 両地域にまたがる土地の取引においては、いずれかの区域内の面積要件〔市街化区域内が5,000㎡以上若しくはその他の都市計画区域（市街化調整区域を除く）が10,000㎡以上〕を満たしていれば、土地取引全体について届出が必要であるが、いずれかの面積要件を満たしていなくともその土地の総面積が10,000㎡以上であれば届出が必要です。

**Q 3 公拡法による届出をしても、国土法の届出も必要か？**

A 3 公拡法と国土法では法律の趣旨が異なるほか、届出義務者や届出事項等も異なるので公拡法の届出がしてあっても、国土法の届出対象となる土地取引の場合には届出が必要です。

**Q 4 「有償で譲り渡そうとするとき」とは、どのようなものが該当するか？**

A 4 通常の売買のほか、代物弁済、交換など、契約に基づく有償の譲渡が該当します。寄付、贈与、収用、競売、信託財産設定等は該当しない。  
また、共有持分権の有償譲渡の場合、個々の持分だけの譲渡については、有償譲渡には該当しませんが、共有者全員で一括して有償譲渡する場合は該当します。

**Q 5 届出の必要の有無は、実測面積と登記簿面積どちらで判断を行うのか？**

A 5 土地の面積については、実測面積で判断します。実測面積が分からない場合は、登記簿面積で判断することになります。また、数筆に分かれている場合でも、隣接した土地で一体的な利用が可能な場合には、一団の土地として、合計面積で判断することになります。

**Q 6 売買面積が300㎡で、うち都市計画道路に10㎡ほどかかっている場合、届出は必要となるか？**

A 6 都市計画施設の区域内の部分が、200㎡未満であっても、売買面積が200㎡以上であれば、届出が必要となります。例えば、1㎡でも都市計画施設にかかっている場合には、200㎡以上の土地売買に係る公拡法の届出が必要となります。

**Q 7 届出書はいつまでに提出すればよいか？**

A 7 届出は、売買契約を行う前に、提出することが必要となります。

**Q 8 届出（申出）から回答があるまでどのくらい時間を要するか？**

A 8 届出（申出）のあった日から起算して3週間以内に、地方公共団体等と調整を図り、買取り協議を行う旨、もしくは行わない旨を通知することになります。

**Q 9 届出を行い、地方公共団体等から、買取りを希望されたら、必ず売らなければならないか？**

A 9 買取り協議の場につく必要ありますが、条件が折り合わず、協議が不成立に終わ

ることもあります。

**Q10 市街化調整区域内の土地 12,000㎡を売買する場合に、届出が必要となるか？**

A10 平成18年8月30日から、市街化調整区域内の土地（都市計画道路など都市計画施設の区域等を含む場合を除く）の売買については届出の必要がなくなりました。この場合、都市計画施設の区域等を含まなければ届出の必要はありません。

**Q11 農地を売買する場合、届出は必要か？**

A11 農地法第3条第1項による許可を受けることを要する場合は、公拡法の届出は不要です。

**Q12 譲渡先が決まっていなくても、届出はできるか？**

A12 「譲り渡そうとする相手方」が決まっていなくても段階での届出はできません。

**Q13 信託受益権を売買しようとするとき、届出は必要か？**

A13 信託受益権自体の売買について届出は不要ですが、信託契約の中に信託財産（土地）の第3者への売却処分条項がある場合、売却時には、信託受任者からの届出が必要になります。

**Q14 借地権を売買する際に、届出は必要か？**

A14 公拡法の届出の対象は所有権を移転する場合なので、届出の必要はありません。

**Q15 買取り希望の申出後、買取り希望団体がない旨の通知を受け、その6ヶ月後に、有償譲渡をしようとする場合、届出が必要か？**

A15 届出（申出）をした後、買取りを行わない旨の通知があった時から、1年以内は有償譲渡の届出の必要はありません。

**Q16 買取り協議を行わない旨の通知をもらった後、実際に売買する段階で買主が変更になったときは、再度の届出が必要か？**

A16 交付した通知は、通知があった日の翌日から1年を経過するまでは有効です。譲り渡そうとする相手や予定金額に変更があっても、再度の届出は必要ありません。ただし、前回の届出時から所有者が変更となっている場合は、1年以内であっても届出が必要になります。

※ A⇒B⇒Cと転売する場合、A⇒B、B⇒C、それぞれの売買契約前に届出を行う必要があります。地方公共団体等が、その必要とする土地の取得の機会を確保するという公拡法の趣旨からも、1度届出が出された土地であっても再度届出を行う必要があるということです。

**Q17 買取り協議を行わない旨の通知の後で、土地に係る譲渡内容に変更が生じた場合は、再び届出が必要か？**

A17 土地に係る譲渡内容に変更があった場合でも、届出内容の土地の一部が譲渡する対象の場合は届出の必要はありません。

届出内容に含まれていなかった土地が新たに譲渡の対象になった場合は、土地の一団性を考慮して判断すべきであり、新たに都市施設が含まれた場合は当然届出の対象となります。